

Stadt Prenzlau Landkreis Uckermark

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan C IV Neustädter Damm-West Am Höftgraben



Übersicht

1 ANLAß ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS; ERFORDERLICHKEIT	3
2 PLANBEREICH	3
2.1 Lage im Raum	3
2.2 Abgrenzung des Plangebietes	3
2.3 Derzeitige Situation im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung	3
2.4 Eigentumsverhältnisse	4
3 PLANUNGSRECHT	4
3.1 Heutiges Planungsrecht	4
4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS / ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG.....	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.2 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen	5
5.3 Verkehrsflächen	6
5.4 Grünflächen	6
5.5 Pflanzgebote Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	7
7 DENKMALSCHUTZ	7
8 NAHVERKEHR (ÖPNV).....	7
9 VER- UND ENTSORGUNG.....	8
9.1 Altlasten.....	8
9.2 Kampfmittelbeseitigung	9
10 UMWELTSCHUTZ.....	9
10.1 Verkehrslärmschutz.....	9
11 STÄDTEBAULICHE ZAHLENWERTE.....	11
12 KOSTEN / HAUSHALTMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	11
13 VERFAHRENSDATEN.....	11
13.1 Aufstellungsbeschluß	11
13.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11
13.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
13.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und eingeschränktes Verfahren gemäß § 3 (3) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB	12

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans; Erforderlichkeit

Die Stadt Prenzlau ist mit baureifen Flächen für den Eigenheimbau und Gewerbebau unterversorgt. Aus diesem Grund wandern oftmals bauwillige Bürger und Gewerbetreibende in die umliegenden Gemeinden ab. Um diese für Prenzlau negative Entwicklung abzuwenden, sollen attraktive Standorte im Interesse der Stärkung der Innenstadt im ausreichenden Maße der baulichen Nutzung zugeführt werden.

Da die Gemeinde dies aus eigener Kraft und mit eigenen Mitteln nur in einem beschränktem Umfang realisieren kann, ist sie auf die Unterstützung privater Investoren angewiesen. Die Grundstückseigentümer der wesentlichen Plangebietsflächen sind bereit, ihr Grundstück im Sinne der Interessen der Stadt Prenzlau zu erschließen und zu bebauen.

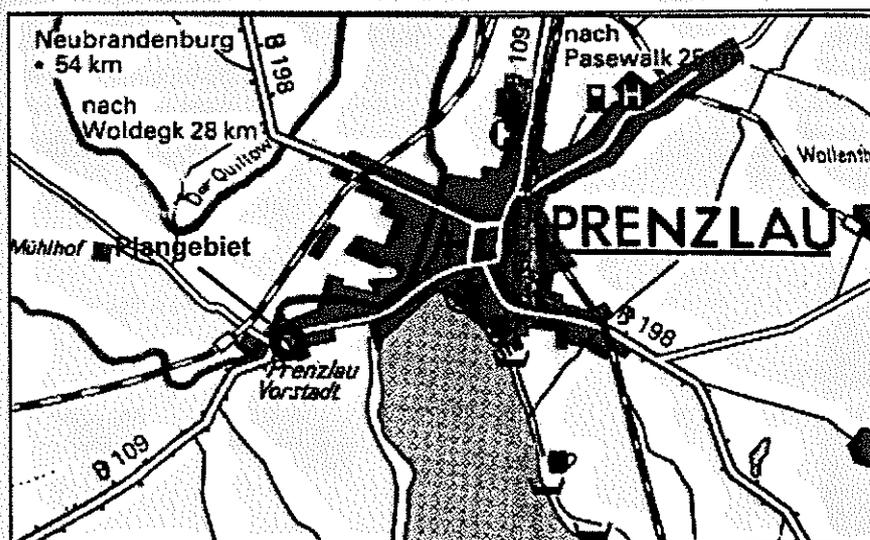
Das Grundstück Neustädter Damm –Am Höftgraben- soll neu gestaltet und auf den schon bisher bebauten Flächen einer städtebaulich befriedigenden Nutzung zugeführt werden. Trotz der bisherigen baulichen Situation ist die Bebauung des Grundstücks auf der Grundlage der Beurteilung gemäß § 34 BauGB nicht über eine Grundstückstiefe von ca. 40 m möglich.

Durch die Bereitstellung von neuen Bauflächen soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und dringend benötigter Wohnraum in Form von Eigenheimen und Eigentumswohnungen geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans C IV für das Gebiet "Neustädter Damm" verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung dieses Eckgrundstückes im angestrebtem Maß herbeizuführen.

2 Planbereich

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Prenzlau, im Bereich der sogenannten Neustädter Vorstadt, direkt südlich der Straße Neustädter Damm (Bundesstraße 109). Die Innenstadt Prenzlau ist etwa 1.200 m vom Plangebiet entfernt.



2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt

- Im Norden durch die Bundesstraße 109 (Neustädter Damm)
- Im Westen durch eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eines Gewässers (Graben)
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie dem Lauf des vg. Grabens
- Im Osten durch die bebaute Besetzung Neustädter Damm 89

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke:
Gemarkung Prenzlau Flur 25 Flurstücke: 46 und 47

2.3 Derzeitige Situation im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung

Die Flächen entlang der Straße Neustädter Damm werden zur Zeit nicht genutzt. Hier befindet sich ein nicht mehr genutztes landwirtschaftliches Anwesen, daß nach längerem Leerstand wegen Baufälligkeit abgerissen wird. Im Bereich des Grundstücks liegt im Straßenraum eine Bushaltestelle mit einem Fahrgastwartehaus auf dem städtischen Grundstück nahe dem Höftgraben.

Südlich anschließend an die Hofflächen befinden sich ungenutzte ehemalige Grabelandparzellen. Durch die Aufgabe auch dieser Nutzung hat sich hier die Vegetation frei entwickelt und ein für Flora und Fauna bedeutsames Refugium gebildet. Diese Flächen liegen teilweise in der Trinkwasserschutzzone II (Trinkwasserschutzbereich der Wasserfassung "Röpersdorfer Wiesenweg").

Westlich anschließend an das Plangebiet befinden sich entlang der Verkehrsstrasse direkt Pkw-Garagen und der Straße folgend freistehende Wohnhäuser. Auf der nördlichen Seite des Neustädter Dammes haben sich mischgebietstypische Gewerbenutzungen angesiedelt. Östlich angrenzend befindet sich Altbausubstanz mit gemischter Nutzung. Die rückwärtigen Flächen werden hier als Reitwiesen und Pferdeweide (Hobbyhaltung) genutzt. Südlich an die Plangebietsflächen erstrecken sich weite Wiesenflächen (mit diversen Wassergewinnungsbrunnen). Ein Rad- und Wanderweg, der bis zum Unteren Uckersee führt, ist in diese Landschaft eingebettet.

2.4 Eigentumsverhältnisse

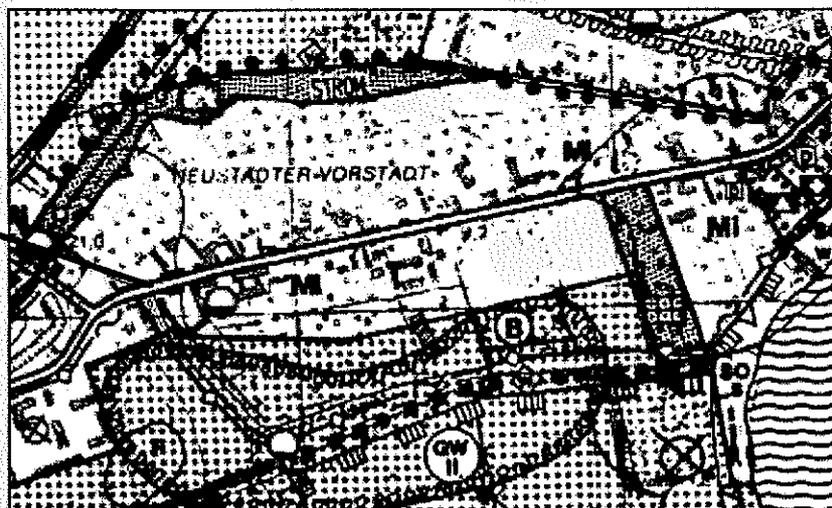
Die wesentlichen Plangebietsflächen sind Privateigentum. Im Bereich der Verkehrsfläche Neustädter Damm liegt angrenzend eine in kommunaler Liegenschaft befindliche Parzelle mit aufstehendem Buswartehaus.

3 Planungsrecht

3.1 Heutiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau stellt für die Flächen beidseitig des Neustädter Dammes im Bereich des Bebauungsplangebietes C IV Neustädter Damm als Mischgebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar. Darüber hinaus ist als nachrichtliche Übernahme Trinkwasserschutzzone II (GW II) dargestellt.

Plangebiet



Die Flächen entlang der Straße liegen nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Beurteilung ergibt sich gemäß § 34 BauGB: Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde durch für die Flächen im Bereich der ehemaligen Hofstelle festgestellt, daß die Art der bauli-

chen Nutzung entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entspricht. Eine Bebauung der straßenseitigen Flächen ist nach § 34 BauGB in einer Tiefe von 40m gemessen von der Straßenbegrenzung zulässig.

Die in der Bauvoranfrage diskutierte Bebauung (straßenbegleitend Grenzanbau an das östliche Nachbargebäude sowie ansonsten Gebäude in der offenen Bauweise) fügt sich nach § 34 BauGB teilweise ein [die Einschränkung bezieht sich auf die rückwärtige Reihenhausbebauung].

Gemäß den Vorschriften des Landes Brandenburg wird zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt, dessen wesentlichen Ziele als Festsetzung Bestandteil der Satzung werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans berührt den Geltungsbereich der Satzung der Stadt Prenzlau über Werbeanlagen und Warenautomaten. Auf die Beachtung dieser Satzung im Rahmen der Planrealisierung wird hingewiesen.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Neuordnung des Plangebietes mit einer Entwicklung der umgebenen vorhandenen Mischnutzung entlang der Straße Neustädter Damm und Bereitstellung von neuen Baulandflächen. Die rückwärtigen, ungenutzten Grünflächen sollen im Rahmen einer ökologisch eigenverantwortlichen privaten Grundflächennutzung eine städtebaulich sinnvolle Verwendung finden.

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung Prenzlaus zielt auf eine langfristig ausgewogene Flächennutzung, die das Gesamtsystem der Gemeinde einschließlich der städtischen Umwelt dauerhaft funktionsfähig erhält. Dies wird durch diesen Bebauungsplan in besonderem Maße realisiert, da durch ihn eine sparsame und schonende Inanspruchnahme neuer Flächen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen durch die Aufbereitung und Wiedernutzung eines brachgefallenen Hofes mit vorhandener Infrastruktur erfolgt.

Die Förderung des kostensparenden Bauens wird berücksichtigt. Dies geschieht in diesem Bebauungsplan maßgeblich durch die Ausweisung geeigneter, in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen gut eingebundener Bau- und Infrastrukturflächen bei sparsamer Erschließung der Bauflächen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans / Abwägung und Begründung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Plangebiet die wesentlichen Flächen als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zur Sicherung der vorhandenen gemischten Struktur beidseitig der Straße Neustädter Damm wird die Mischgebietsstruktur beibehalten. Dies bedeutet, daß die vorhandene und zukünftige Wohnnutzung gleichrangig neben einer gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Ein nebeneinander von

- Geschäfts- und Büronutzungen
- Einzelhandelsbetrieben
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Fremdenverkehr)
- sonstigen Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören)
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- und Wohnnutzungen

ist hier vorrangiges städtebauliches Ziel. Eine spezielle Gliederung der Mischgebietsflächen erfolgt nicht, da hierfür kein Erfordernis gesehen wird. Die bereits durch Vorbescheid projektierte Nutzung der Flächen zielen auf die o.g. Nutzungsvielfalt. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, da das Gebiet nicht überwiegend gewerblich geprägt ist (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO).

Die angestrebte bauliche Dichte orientiert sich an dem baulichen Bestand und den Vorgaben der BauNVO. Ziel ist die Einordnung der neuen Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur. Aus diesem Grund werden die bereits heute möglichen Bebauungen (§34 BauGB) im Wege der verbindlichen Bauleitplanung nicht überschritten. Angestrebt wird eine 2-geschossige Bebauung der Mischgebietsflächen insgesamt. Daraus ergibt sich ein harmonisches Gesamtbild der Anlage im Eckbereich der Verkehrsflächen und entlang des Gewässers Höftgraben. Die Obermaß der baulichen Dichte entspricht den Regelwerten der BauNVO (GRZ 0,6 / GFZ 1,2).

5.2 Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Straße Neustädter Damm ist im Rahmen der Bauvoranfrage ein Gebäudeanbau an das östlich angrenzende Haus gestattet worden. Zusammen mit diesem Nachbarhaus entsteht eine zusammenhängende, grenzüberschreitende Bebauung von mehr als 50 m. Aus diesem Grund wird im Bereich der Straße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich wird zur Sicherung der Straßenrandbebauung entlang der Straße eine Baulinie festgesetzt. Die Bebauung entlang des Höftgrabens und im rückwärtigen Bereich soll sich in ihrer Wirkungsweise unterordnen und wird folglich als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt und gestatten nur geringfügige Abweichungen von den Vorgaben (in der Regel 12,0 m tief, lediglich im rückwärtigen Bereich 15,0 m zur Gewährleistung einer aufgelockerten Gebäudeflucht). So wird die städtebauliche Wirkung der Neubebauung im Sinne einer Einfügung in das Siedlungsbild streng vorgegeben. Die Bebauung entspricht in etwa der ehemaligen Hofarchitektur mit großem, unbebautem Innenhof.

Innerhalb dieses Innenhofes sollen die erforderlichen Stellplätze und ggfls. Garagen errichtet werden. Aus diesem Grund ist diese Fläche als Stellplatz- und Garagenfläche ausgewiesen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Hier befindet sich ebenfalls die Möglichkeit, im Rahmen der Außenanlagengestaltung den erforderlichen Kleinkinderspielplatz zu realisieren.

Die Baugrenzen entlang des Grabens halten die Vorgaben des Brandenburgischen Wassergesetzes (§87 (1) BbgWG) ein. Entlang des Gewässers II. Ordnung wird ein Abstand von mindestens 5 m von der Uferlinie (Böschungsoberkante) eingehalten.

5.3 Verkehrsflächen

Es besteht grundsätzlich kein Bedarf, Veränderungen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche Neustädter Damm über den heutigen Bestand festzusetzen. Teilflächen des Grundstücks mit dem aufstehenden Buswartehaus (Flurstück 47) werden bereits als Verkehrsfläche genutzt. Dies berücksichtigt die Planung.

Der innere Hofbereich wird ausschließlich durch private Flächen (Parkplatzzufahrt) erschlossen. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, Verkehrsflächen durch diesen Bebauungsplan festzusetzen. Folglich handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen sogenannten "einfachen" Bebauungsplan, da eine der Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) nicht enthalten ist (Verkehrsfläche).

5.3.1 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs macht es erforderlich, im Rahmen dieser Bauleitplanung den Bereich der Zu- und Ausfahrt zur angrenzenden Verkehrsfläche Neustädter Damm zu regeln. Dies geschieht durch die Festsetzung eines Zu- und Ausfahrtsverbotes entlang der Straße Neustädter Damm (bis auf eine Öffnung im Bereich der Bushaltestelle). Die verbleibende Öffnung reicht zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung der Bauflächen über den Neustädter Damm aus.

Die Bauflächen sollen ausschließlich über den Neustädter Damm erschlossen werden. Der Höftgraben soll nicht durch Erschließungsbauwerke (Brücke bzw. Verrohrung) belastet werden (Vermeidung eines

Eingriffs). Aus diesem Grund ist im Bereich der Mischgebietsfläche entlang des Gewässers ebenfalls ein Zu- und Ausfahrts- und Zu- und Ausgangsverbot festgesetzt.

5.4 Grünflächen

5.4.1 private Grünflächen

Die rückwärtigen Flächen des Plangebietes liegen im Bereich der Wasserschutzzone GW II und sollen nicht bebaut werden. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Flächen wurden ursprünglich als Gartenland mit aufstehenden Lauben genutzt. Reste dieser baulichen Anlagen sowie der Nutzgehölze sind noch vorhanden. Am südlichen Grundstücksende wird noch eine Laube mit den angrenzenden Bereichen genutzt.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Gärten werden heute als siedlungsnahe Erholungsflächen für die angrenzenden Nutzer der bebauten Grundstücke verwendet. Südlich, direkt anschließend an das Plangebiet, sind die Freiflächen als öffentliche Grünanlage mit integriertem Fußweg ausgebaut worden.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen sollen die ehemaligen Gartenflächen anschließend an das Baugebiet als private Grünfläche –Parkanlage- aufbereitet werden. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage des erforderlichen Spielplatzes unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Bewuchses vorgesehen. Diese Grünfläche soll zum einen den Bewohnern der neuen Häuser als Erholungsraum erschlossen werden und zum anderen durch behutsame Umgestaltung als ökologisch bedeutsame Fläche erhalten bleiben. Südlich anschließend, im Bereich des noch genutzten Garten ist die Bereitstellung der Flächen als Gartenland vorgesehen. Sie soll den Bewohnern der neuen Wohnungen zur Naherholung und gärtnerischen Nutzung dienen. Bei fehlendem Bedarf wird diese Fläche die Parkanlage erweitern.

5.5 Pflanzgebote Sträuchern und

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sonstigen Bepflanzungen

Die Gartenflächen parallel zum Höftgraben und zur geplanten Parkanlage (priv. Grünfläche) werden als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen zulässig. Versiegelungen für Wege und Sitzflächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und wasserdurchlässig herzurichten. Somit ist sichergestellt, daß angrenzend an schutzwürdige Flächen (Parkanlage und Höftgraben) ein schonender Übergang zur Bebauung geschaffen wird.

Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen ist für je angefangene 8 Stellplätze oder Garagen ein Baum anzupflanzen. Durch diese Festsetzung in Verbindung mit der Regelung eines Mindeststandarts für das Pflanzgut sowie für die Größe der Pflanzfläche soll die negative Auswirkung der Flächenversiegelung gemindert und der visuelle Eindruck der Parkplatzanlage verbessert werden. Dies ist insbesondere erforderlich, da die Stellplatzflächen zum Schutz des Grundwassers gänzlich versiegelt werden müssen.

6 Nachrichtliche Übernahme

Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung "Röpersdorfer Wiesenweg" und sind als Trinkwasserschutzzone II ausgewiesen (Parkanlage und Gartenland) sowie im übrigen Geltungsbereich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Prenzlau II. Die Trinkwasserschutzzone II wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen [Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen].

Die Planung beeinträchtigt das Gebiet der Wasserfassung nicht. Die spätere Bauausführung wird die Belange der Trinkwasserschutzzone beachten, entsprechende Auflagen wird die Baugenehmigung enthalten (siehe auch Bauvoranfrage).

7 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Im Bereich des Mischgebietes sind Bodendenkmale bekannt. Baudenkmale sind nicht vorzufinden (die Abbruchgenehmigung für die aufstehenden Gebäude wurde bereits erteilt).

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

8 Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist hervorragend erschlossen. Vor dem geplanten Bauflächen befindet sich eine Bushaltestelle (Güstrower Str.) mit Buswartehaus. Eine Verlegung der Busbucht wird voraussichtlich um wenige Meter stadteinwärts erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auch ein neues Buswartehaus errichtet werden. Eine Abstimmung mit dem Straßenbaustraßenverkehrsamt wird vor Durchführung der Baumaßnahmen erfolgen (Bauantrag).

Die an der Haltestelle verkehrenden Buslinien verbinden das Plangebiet mit der Innenstadt Prenzlau und dem Umland.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Das anfallende Schmutzwasser wird in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Das Regenwasser wird, soweit unbelastet, direkt in das angrenzende Gewässer "Höftgraben" geleitet. Belastete Regenwasser (Oberflächenwasser der Stellplatzanlage) werden vor Einleitung gereinigt [Benzin-/Ölabscheider].

Die Gas-, Wasser- und Elektroversorgung ist gesichert und wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung durch den Landkreis Uckermark. Dieser beauftragt als entsorgungspflichtige Körperschaft ein entsprechendes Abfallentsorgungsunternehmen.

9.1 Altlasten

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind für das Plangebiet zwei Altlastenverdachtsflächen registriert (Altlastenkataster des LK Uckermark):

1. An der Grenze zur Straße ein Tankstellenstandort aus den Jahren 1936-1945
2. Ehemalige Werkstatt des landwirtschaftlichen Gutes

Die Tankstelle befand sich auf dem städtischen Grundstück und wurde in der Zeit von ca. 1936 bis ca. 1945 betrieben. Ein Altlastenverdacht bestand aus grundsätzlichen Erwägungen. Eine Erkundung ist am 23.06.1999 unter Beteiligung der zuständigen Stelle des Landkreises Uckermark erfolgt. Der Altlastenverdacht im Bezug auf die ehemalige Tankstellennutzung konnte nicht bestätigt werden. Unterirdische Tankanlagen waren nicht mehr vorhanden, Bodenverunreinigungen waren im Rahmen der erfolgten Untersuchung nicht feststellbar.

Das Grundstück 47 (ehemaliger Tankstellenstandort) wird durch den Bebauungsplan als Mischgebietsfläche festgesetzt, es ist jedoch nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen. In diesem Bereich wird im wesentlichen die Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen sowie ein neues Buswartehaus errichtet werden (Festsetzung als Fläche für Stellplätze und Garagen). Eine westliche Teilfläche ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es wird deshalb davon ausgegangen, daß im Hinblick auf den nicht bestätigten Altlastenverdacht die geplanten Nutzungen ohne Bedenken realisiert werden können.

Ein weiterer Altlastenverdacht bestand hinsichtlich einer vermuteten Werkstatt auf dem Betriebsgelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Nach Aussage des ehemaligen Direktors des VEG Holzendorf, wurde auf dem früheren Gutshofgelände entgegen dem bisherigen Kenntnisstand keine Werkstatt betrieben. Die so bezeichneten Räumlichkeiten seien durch die Beurteilung des VE-Gutes als Baustofflager genutzt worden. Ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sei nicht geschehen. Reparaturen an Maschinen seien auf diesem Gelände ebenfalls nicht durchgeführt worden.

Diese Aussagen wurden schriftlich gegenüber dem Landkreis Uckermark ausgeführt. Zur Verdeutlichung dieser Aussagen werden dem Landkreis Uckermark darüber hinaus eine fotografische Dokumentation vorgelegt. Auch hier bestätigte sich der vom Landkreis vermutete Altlastenverdacht nicht.

Der Landkreis Uckermark bestätigte im Hinblick auf den Vororttermin am 23.06.99 den ausgeräumten Altlastenverdacht. Eine Kennzeichnung gemäß §9 Absatz 5 BauGB wird deshalb nicht erforderlich.

Werden dennoch Bodenverunreinigungen im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden bei der Stadt Prenzlau (Ordnungsamt) bzw. der Landkreis Uckermark unverzüglich zu benachrichtigen.

9.2 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet kann insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet sein. Treten bei den Baumaßnahmen Munitionsfunde zutage, sind die Fundstellen unverzüglich zu verlassen und das Ordnungsamt der Stadt Prenzlau bzw. der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

10 Umweltschutz

Mit der Änderung des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 und der hiermit verbundenen Einführung des § 1a in das BauGB muß die abschließende Bewältigung des Eingriffstatbestandes in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, daß aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist diese Voraussetzung dann erfüllt, wenn in diesem **erstmalig** bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffs festgesetzt werden sollen.

Im Rahmen der Prüfung der Bauvoranfrage im Vorgriff zu diesem Bauleitplanverfahren wurde festgestellt, daß in einer Tiefe von 40 m bezogen auf den Neustädter Damm, Baurechte gemäß § 34 BauGB bestehen. Eine Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich im wesentlichen durch die Baulandbereitstellung über dieses Maß hinaus.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wird parallel für das betroffene Gebiet ein Grünordnungsplan erstellt. Innerhalb dieses Planes wird der Kenntnisstand über den Bestand an Schutzgütern und ihre Bedeutung sowie die räumlich und zeitlich prognostizierten Auswirkungen der durch die Bauleitplanung ermöglichten Veränderungen dargestellt. Die wesentlichen Darstellungen dieses Grünordnungsplans werden, soweit gemäß § 9 BauGB möglich, in diesem Bebauungsplan aufgenommen.

Im einzelnen sind dies:

- Pflanzgebot für die Grünfläche
- Pflanzgebot Stellplatzanlage
- Festsetzung des rückwärtigen Gartenlandes als Parkanlage (Beseitigung der Bauten und Gebäudereste)
- Beseitigung der Grabenverrohrung und Festsetzung der Zu- und Ausfahrts- sowie Zu- und Ausgangsverbot

Die Vorgaben des GOP können nicht komplett in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden, da dies der Regelungsgehalt des §9 BauGB nicht zulässt. Auch sind nach den Grundsätzen der Rechtsprechung im Bebauungsplan nur städtebaulich begründbare Festsetzungen zulässig. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder der Gestaltung können nur (mit)verfolgt werden¹

Die Beseitigung des Schneebeerengebüschs ist deshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht regelbar. Die hierfür festgelegte Ersatzpflanzung ist jedoch durch eine textliche Festsetzung gesichert. Die Aufhebung und Rückbau der Grabenverrohrung scheitert aus den zuvor genannten Gründen, wobei darüber hinaus diese Fläche nicht Bestandteil des Planbereiches ist.

10.1 Verkehrslärmschutz

Unzumutbare Belastungen durch Verkehrslärm sind gemäß Lärminderungsplan der Stadt Prenzlau (Entwurf) zu erwarten. Die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, betragen für ein Mischgebiet:

tags 60 dB

nachts 50 dB.

Die bisher beabsichtigte Nutzung der gesamten Erdgeschosszone entlang der Straße Neustädter Damm mit gewerblichen Bereichen ist als zwingende Festsetzung nicht realisierbar, da im angrenzenden Gebiet die erforderliche Grundversorgung schon abgedeckt ist. Eine rein gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse im Bereich der Straße auch über das Plangebiet hinaus ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert. Städtebauliches Ziel der Gemeinde soll auch in dieser Straße eine abwechslungsreiche Nutzungsmischung sein. Gebäudeleerstand wegen fehlender Nachfrage für vor allem gewerbliche Immobilien sollen auf jeden Fall vermieden werden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, auf eine Gliederung des Mischgebietes zu verzichten. Neben gemischt genutzten Immobilien sollen auch reine Gewerbe- wie auch reine Wohngebäude errichtet werden können.

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Planungsraum ist städtebauliches Ziel der Gemeinde (siehe oben). Die Mischung der verschiedenen Nutzungen incl. der Wohnnutzung entlang der Straße Neustädter Damm zur Sicherung eines urbanen Stadtbildes wird auch in Kenntnis der Verkehrslärmproblematik gesehen. Aus diesem Grund ist auch die geschlossenen Bauweise zum Schutz der rückwärtigen Bebauungen eine Zielmaßgabe der Gemeinde. Um jedoch rückwärtige Flächen erschließen zu können, ist es erforderlich, diese geschlossenen Bauflucht zum Zwecke der Erschließung zu durchbrechen.

Die Möglichkeit, den Immissionsschutz durch Festsetzungen u. a. hinsichtlich der Grundrissgestaltung zu gewährleisten, stellt einen erheblichen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen dar. Durch die geschlossene Bauweise können die Räume nur zweiseitig belichtet werden. Darüber hinaus ist die Realisierung kleinerer Wohnungsgrundrisse erheblich erschwert. Aus diesem Grund, wird die Festsetzung im wesentlichen an die Anforderungen ausgerichtet.

Die rückwärtigen Baukörper werden durch den vorgelagerten Baukörper aktiv vor übermäßigen Straßenlärm geschützt. Zusätzlich mindert der Abstand bzw. auch die Lage des Baukörpers die auf diese einwirkenden Schallimmissionen. Gegenüber dem direkt an der Straße projektierten Baukörper werden erhebliche Schallpegelminderungen festzustellen sein.

Auch hier wird führt eine strenge Grundrissbindung bei dem beabsichtigten zusammenhängenden Baukörpern (2 Reihenhauszeilen) zu erheblichen Belastungen des Bauherrn. Da die Lage der Baukörper u. a. eine Ausrichtung der Balkone und Terrassen nach Westen und Süden nahezu zwingend erforderlich machen (eine Ausrichtung zu den vorgelagerten Stellplätzen [Nord- bzw. Ostlage] ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen). Aus diesem Grund wird

¹ Siehe Umweltberatung für Kommunen DIFU 1998

auch hier eine Festsetzung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach Einschätzung des Amtes für Immissionsschutz Schwedt/Oder sind somit diese Belange ausreichend berücksichtigt.

Der Plangeber geht davon aus, daß im unmittelbaren Bereich an der Straße Neustädter Damm ein maßgeblicher Außenlärmpegel von etwa 66 – 70 dB(A) und im Bereich der rückwärtigen Gebäude von 61 – 65 dB(A). [Diese Werte entsprechen den Erhebungen zum Entwurf des Lärminderungsplanes der Stadt Prenzlau "10 dB(A) über dem zulässigen Wert" {hier MI: 60/50 dB(A)}]

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Planungsraum ist städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die Mischung der verschiedenen Nutzungen incl. der Wohnnutzung entlang der Straße Neustädter Damm zur Sicherung eines urbanen Stadtbildes wird auch in Kenntnis der Verkehrslärmproblematik gesehen. Aus diesem Grund ist auch die geschlossenen Bauweise zum Schutz der rückwärtigen Bebauungen eine Zielmaßgabe der Gemeinde. Um jedoch rückwärtige Flächen erschließen zu können, ist es erforderlich, diese geschlossenen Bauflucht zum Zwecke der Erschließung zu durchbrechen.

11 Städtebauliche Zahlenwerte

Nutzung	Fläche	Anteil in %
Mischgebiet (MI)	5.900 m ²	47,2
Max. Versiegelungsanteil MI 80%	4.720 m ²	
Max. Versiegelungsanteil MI (neue Baurechte) ⊕	2.400 m ²	
Private Grünfläche -Parkanlage-	3.640 m ²	29,1
Private Grünfläche -Gartenland-	2.960 m ²	23,7
Plangebiet gesamt	12.500 m ²	100 %

⊕ Der Versiegelungsanteil im Bereich der neuen Baurechte ist rein rechnerisch ermittelt. Es handelt sich hier nicht um eine vollständig neue Versiegelung, da Teilflächen schon von Hofgebäuden und Hofflächen versiegelt und bebaut waren. Dem planerischen Versiegelungsgrad von ca. 4.720 m² steht eine Bestandsversiegelung von etwa 5.090 m² gegenüber. Der Planungsfall vermindert somit die Versiegelung um ca. 370 m².

12 Kosten / haushaltmäßige Auswirkungen

Der Gemeinde werden durch die Durchführung dieses Bebauungsplan keine Kosten entstehen. Die Verlängerung der Busbucht sowie die Errichtung eines neuen Buswartehauses werden durch den Veranlasser geregelt.

Da die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen über ein gemeindeeigenes Grundstück erfolgt, werden Grunderwerbsverhandlungen bzw. anderweitige vertragliche Vereinbarungen zur Absicherung der Erschließung zwischen der Stadt Prenzlau und dem Veranlasser erfolgen.

Vorgesehen ist der Abschluß eines städtebaulichen Vertrages zur Regelung der offenen Fragen.

13 Verfahrensdaten

13.1 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan C IV Neustädter Damm-West wurde durch den Hauptausschuß in seiner Sitzung am 07.12.1998 gefaßt.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung mit anschließender 14-tägiger Äußerungsfrist durchzuführen.

2 Diese Zahlenwerte sind grafisch ermittelt. Unwesentliche Abweichungen zu anderen Berechnungen sind deshalb möglich!

13.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand statt am 11.2.99 in Form einer Informationsveranstaltung. Den anwesenden Bürgern wurde die Planung erläutert und zur Diskussion gestellt. Gegen die Planinhalte wurden von Seiten der Bürger keine Bedenken vorgebracht. Die aufkommenden Fragen wurden von der Vertreterin der Verwaltung während der Veranstaltung beantwortet.

13.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand statt in der Zeit vom 27.1.99 bis 02.03.99. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Planänderungen vorgenommen. Im Bereich des Neustädter Damms wurde die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 20,0 m auf 12,0 m verringert und zur Straße eine Baulinie in den Plan aufgenommen. Darüber hinaus wurden zwei Hinweise zur Munitionsbergung und zur Bodendenkmalpflege Bestandteil des textlichen Teils des Bebauungsplans.

13.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und eingeschränktes Verfahren gemäß § 3 (3) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung lag in der Zeit vom 22.04.1999 bis einschließlich 26.05.1999 im Planungsamt der Stadt Prenzlau öffentlich aus. Von Bürgern wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Vier Träger öffentlicher Belange äußerten sich zur Planung. Planungsrelevant war die Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Schwedt/Oder und des Landkreises Uckermark. Die Bedenken wurden berücksichtigt bzw. ausgeräumt (Altlasten) und die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung ergänzt.

Durch diese Ergänzungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der betroffene Grundstückseigentümer wurde beteiligt. Das Verfahren gemäß § 3 (3) in Anwendung der Vorschriften des § 13 Nr. 2 BauGB wurde eingehalten.

Prenzlau, den 24.06.1999

Städtebaulicher Vertrag

gemäß §11 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Zwischen der

SM-Bauträger GmbH, An der Lanke 5, 17291 Seehausen

Diese vertreten durch die Geschäftsführer,

Herrn Manfred Malitz

Herrn Siegfried Schön

nachstehend "Bauträger" genannt,

und

der Stadt Prenzlau, vertreten durch den Bürgermeister,

Herrn Jürgen Hoppe

Am Steintor 4

17291 Prenzlau

nachstehend "Stadt Prenzlau" genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Das Vertragsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Prenzlau in der Flur 25 und umfaßt die Flurstücke 46 und 47. Das Flurstück 46 befindet sich im Eigentum des Bauträgers. Das Flurstück 47 befindet sich im Eigentum der Stadt Prenzlau. Dieses Grundstück, gelegen an der Straße Neustädter Damm, ist zur Zeit mit einem Buswartehaus bebaut.

Das Vertragsgebiet liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zur Zeit ist das Vertragsgebiet im Bereich der Verkehrsfläche gemäß § 34 Baugesetzbuch und im rückwärtigen Bereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Der Bauträger beabsichtigt, die Grundstücke im Vertragsgebiet neu zu ordnen, und Flächen im Bereich der Straße Neustädter Damm über das bisher zulässige Maß einer Bebauung zuzuführen. Die verbleibenden Grundstücksflächen sollen als wohnungsnaher Grünflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

§ 1 Städtebauliche Planung

Gemäß den in der Vorbemerkung aufgeführten städtebaulichen Zielvorstellungen wird die Stadt Prenzlau den Bebauungsplan C IV Neustädter Damm-West aufstellen.

Der Bauträger hat die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes zu tragen. Der Bauträger beauftragt in Abstimmung mit der Stadt Prenzlau ein geeignetes Planungsbüro mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen. Alle im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten übernimmt der Bauträger (z.B.: Vermessungsleistungen, Bodengutachten, Immissionsschutzgutachten).

Die Vertragsparteien sind sich bewußt, daß die Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann daher keine Bindung der Stadt Prenzlau für die Aufstellung und den Inhalt eines Bebauungsplanes hergeleitet werden. Eine Haftung der Stadt Prenzlau für etwaige Aufwendungen des Bauträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 2 Grundstücksvereinbarung

1. Die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen und der gesamten Stellplatzanlagen erfolgt ausgehend vom Neustädter Damm über das Flurstück 47 der Stadt Prenzlau. Die Stadt Prenzlau erklärt sich bereit, eine Teilfläche dieses Grundstückes von ca. 350 qm (Anlage 1) an den Bauträger zu veräußern.
2. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten übernimmt der Bauträger
3. Der Bauträger verpflichtet sich den Ankauf dieser Teilfläche bis zur Erteilung der Baugenehmigung zu vollziehen.
4. Das auf dem Grundstück befindliche Buswartehaus darf zur Herstellung der Erschließung der rückwärtigen Flächen beseitigt werden.
5. Der Bauträger verpflichtet sich, entsprechend dem allgemeinen Standard innerhalb der Stadt Prenzlau auf seinem Grundstück in Abstimmung mit der Stadt Prenzlau ein neues Buswartehaus im unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle zu errichten. Der jederzeitige freie Zugang zu diesem Buswartehaus für die Allgemeinheit wird im Grundbuch als Gehrecht für die Allgemeinheit entschädigungslos eingetragen. Die Kosten der Sicherung übernimmt der Bauträger. Die Baukosten für das Buswartehaus und für die erforderlichen Zuwegung zu den Stellplätzen trägt der Bauträger.
6. Der Bauträger verpflichtet sich, die der Öffentlichkeit zugänglichen Anlagen auf seinem Grundstück zu erhalten und angemessen zu warten. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bleibt bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Er wird im Rahmen der Sicherungspflicht eine ausreichende Haftpflichtversicherung abschließen.

§ 3 Einleitung von Oberflächenwasser in den Höftgraben

1. Wenn Oberflächenwasser in den Höftgraben eingeleitet werden soll, ist eine Einleitungsgenehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

§ 4 Erschließung

1. Bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, sind diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt Prenzlau bzw. des von ihr benannten Betreibers zu sichern.
2. Die Herstellung der Grundstückszufahrt ist mit der Stadt Prenzlau, Tiefbauamt, abzustimmen und nach deren Maßgaben auf Kosten des Bauträgers auszuführen.

§ 5 Altlasten

1. Der Bauträger verpflichtet während der Bauarbeiten festgestellte Altlasten bzw. organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund unaufgefordert und ohne schuldhafte Verzögerung das Umweltamt (untere Abfallwirtschaftsbehörde, SB Altlasten/Bodenschutz) zu informieren.
2. Werden die organoleptischen Auffälligkeiten bzw. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen nicht angezeigt, hat der Bauträger die sich aus der Ordnungswidrigkeit ergebende Geldbuße zu entrichten.

§ 6 Schlußvermessung

1. Nach Baufertigstellung verpflichtet sich der Bauträger eine erweiterte Schlußvermessung gemäß der Richtlinie der Stadt Prenzlau zur Erfassung und Übergabe von Vermessungsdaten für das Projekt „Stadtkarte Prenzlau“ (Übergabevorschrift, sh. Anlage 2) durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchzuführen.
2. Die Ergebnisse sind der Stadt Prenzlau spätestens 6 Monate nach Bauabnahme in digitaler (dxf-Format) und analoger Form zu übergeben.

§ 7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Der Bauträger verpflichtet sich die im Grünordnungsplan auf seinem Grundstück vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen durchzuführen.
2. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet laut Grünordnungsplan sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertigzustellen.

§ 8 Vertragserfüllungsbürgschaft

1. Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für den Bauträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 15.000 DM (in Worten: fünfzehntausend Deutsche Mark) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der.....
2. Die Bürgschaft wird durch die Stadt Prenzlau nach Erfüllung der Verpflichtung gemäß Vertrag freigegeben.
3. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers ist die Stadt Prenzlau berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Bauträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
4. Mehrere Vertragspartner der Stadt Prenzlau haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 9 Allgemeine Pflichten des Bauträgers

Der Bauträger wird sicherstellen, daß die Verpflichtungen für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke durch ihn oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind. Der Bauträger haftet auch bei einer Veräußerung der Grundstücke für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, daß die Stadt Prenzlau der Veräußerung und der befreienden Übertragung der Verpflichtungen schriftlich zustimmt.

§ 10 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.
3. Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag nicht berührt.
4. Im Falle des Erfordernisses einer notariellen Beurkundung dieses Vertrages oder aus dieser Vereinbarung folgender Verträge übernimmt der Bauträger die Beurkundungskosten.

5. Alle im Zusammenhang mit diesem Vertrag erforderlichen Eintragungen von Dienstbarkeiten und sonstigen Rechten sind durch den Bauträger zu veranlassen.

§ 11 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder der Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

§ 12 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Prenzlau.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

Hoppe
Bürgermeister

